

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Gåsen i Sjöbo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gåsen i Sjöbo med säte i SJÖBO org.nr. 748000-2596 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sjöbo kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gåsen 1	1971-01-01	1973
Gåsen 2	1971-01-01	1973
Gåsen 3	1971-01-01	1973

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättsstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 781
21	garageplatser	0
Totalt 63 objekt		2 781

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 24 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Nils Tykesson	Ordförande
Marita Lundin	Vice Ordförande
Jerry Ljunggren	Sekreterare
Birgitta Nilsson	Vice Sekreterare
Robin Håkansson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingela Persson och Gustav Rasmusson.

Firman tecknas av styrelsen: Birgitta Nilsson, Jerry Ljunggren, Marita Lundin och Nils Tykesson.

Revisorer har varit: Siv Håkansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jerry Ljunggren, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-26. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-11.

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

Vattenfall (elavtal)

Rindi AB (uppvärmning med fjärrvarme)

Sjöbo Teleservice (kabel-tv och bredband)

HSB Skåne (ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och underhållsplansavtal)

Under 2023 har föreningen genomfört:

Plåtteckning ovanför entréer

Utbyten av balkongdörrar

Utbyten av samtliga takfönster

Större åtgärder som genomförts under de senaste åren:

Årtal	Ändamål
2020	Installation av nytt torkskåp och byte av el i källaren
2017	Inbyggnad lekplats
2016	Nya garageportar och fjärrstyrning
2015	Fiberinstallation
2022	Spolat avloppsledning
2022	Genomfört OVK
2022	Renoverat garagetak
2022	Genomfört inljning av bänkar samt miljöhus.
2023	Under 2023 var föreningens lån inlöst.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024/2025	Målning av träpartier
2024	Utökning av bilplatser
2025	Börja arbetet för stambyte
2025	Se över värmesystemet

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	65	77	154	146	119
Skuldsättning, kr/kvm	0	573	588	602	616
Räntekänslighet, %	0	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	398	311	262	282	276
Årsavgifter, kr/kvm	828	789	773	773	773
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	98	98	97	98
Totala intäkter, kr/kvm	901	804	788	797	790
Nettoomsättning, tkr	2 380	2 237	2 191	2 193	2 196
Resultat efter finansiella poster, tkr	-186	-221	283	200	167
Soliditet, %	80	56	58	54	52

Uppllysning vid förlust:

Eftersom föreningen har uppvisat ett negativt resultat, kommer den att behöva ta nya lån för att finansiera de planerat underhåll i närmsta framtiden. Detta kan påverka årsavgiften.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	180 900	0	0	180 900
Underhållsfond, kr	1 869 463	0	-145 258	1 724 205
S:a bundet eget kapital, kr	2 050 363	0	-145 258	1 905 105
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	966 355	-221 218	145 258	890 396
Årets resultat, kr	-221 218	221 218	-186 275	-186 275
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	745 137	0	-41 017	704 121
S:a eget kapital, kr	2 795 500	0	-186 275	2 609 226

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 108 000 kr samt ianspråktagande skett med 253 258 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	745 138
Årets resultat, kr	-186 275
Reservation till underhållsfond, kr	-108 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	253 258
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	704 121

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	704 121

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 380 335	2 237 140
Övriga rörelseintäkter	Not 3	125 149	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 505 484	2 237 140
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 021 443	-1 729 844
Underhåll enligt plan	Not 5	-253 258	-290 034
Övriga externa kostnader	Not 6	-48 158	-69 047
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-209 911	-185 474
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-114 813	-145 681
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 647 584	-2 420 081
RÖRELSERESULTAT		-142 100	-182 941
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		24 310	9 903
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 485	-48 180
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-44 175	-38 277
ÅRETS RESULTAT		-186 275	-221 218

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	1 944 251	2 059 065
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>1 944 251</u>	<u>2 059 065</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 944 751</u>	<u>2 059 565</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		11 145	0
Avräkningskonto HSB		0	65 482
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	6 299	486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	31 209	32 871
Summa kortfristiga fordringar		<u>48 653</u>	<u>98 839</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	1 600 000
Summa kortfristiga placeringar		<u>0</u>	<u>1 600 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	1 264 592	1 247 921
Summa kassa och bank		<u>1 264 592</u>	<u>1 247 921</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 313 245</u>	<u>2 946 760</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 257 997</u>	<u>5 006 325</u>

3

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	180 900	180 900
Fond för yttre underhåll	1 724 205	1 869 463
Summa bundet eget kapital	1 905 105	2 050 363
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	890 396	966 355
Årets resultat	-186 275	-221 218
Summa fritt eget kapital	704 120	745 138
Summa eget kapital	2 609 226	2 795 501
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	0	1 594 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	192 284
Leverantörsskulder	161 940	212 218
Aktuell skatteskuld	Not 16	3 258
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	9 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	199 159
Summa kortfristiga skulder	648 771	2 210 824
Summa skulder	648 771	2 210 824
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 257 997	5 006 325

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-142 100	-182 941
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	114 813	145 681
Övriga poster	0	0
	<u>-27 287</u>	<u>-37 260</u>
Erhållen ränta	26 657	8 289
Erlagd ränta	-68 485	-48 180
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-69 115</u>	<u>-77 151</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 643	12 686
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	31 947	40 448
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-54 810</u>	<u>-24 017</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 594 000	-40 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 594 000</u>	<u>-40 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 648 810	-64 017
Likvida medel vid årets början	2 913 403	2 977 420
Likvida medel vid årets slut	<u>1 264 592</u>	<u>2 913 403</u>
	-1 648 810	-64 017

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.



	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 303 616	2 193 924
Hysesintäkt garage och bilplatser	66 080	66 920
Avsatt till inre fond	0	-31 896
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 639	8 192
	<u>2 380 335</u>	<u>2 237 140</u>
<i>* I årsavgiften ingår el, värme, vatten och kabeltv.</i>		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	125 149	0
	<u>125 149</u>	<u>0</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-128 371	-98 576
El	-409 745	-291 349
Uppvärmning	-555 972	-461 082
Vatten	-141 435	-112 879
Renhållning	-67 977	-58 957
Bevakningskostnader	-53 604	-1 571
TV, bredband, iptelefoni	-49 627	-49 046
Förvaltningskostnader	-562 595	-551 542
Försäkringar	-24 772	-26 721
Fastighetsskatt	-69 414	-69 368
Övriga driftskostnader	-11 534	-8 753
	<u>-2 075 047</u>	<u>-1 729 844</u>
	DIFF	
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-253 258	-290 034
	<u>-253 258</u>	<u>-290 034</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 000	-11 125
Övriga förvaltningskostnader	-1 003	-6 240
Kostnader överlåtelse och panter	-13 922	-7 649
Föreningsverksamhet	0	-5 994
Kontorsutrustning och -material	-116	-60
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-650
Konsulter	0	-3 938
Förbrukningsinventarier	-8 519	-19 793
Medlemsavgifter HSB	-13 600	-13 600
	<u>-48 158</u>	<u>-69 047</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-83 600	-64 200
Vicevärdsarvode	-77 856	-72 738
Övriga arvoden	-10 753	-9 718
Övriga personalkostnader	-2 938	-8 125
Revisionsarvode	-4 500	-4 500
Sociala avgifter	-30 264	-26 193
	<u>-209 911</u>	<u>-185 474</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-88 919	-119 787
Markanläggningar	-25 894	-25 894
	<u>-114 813</u>	<u>-145 681</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2052

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

4 329 567

4 329 567

Ingående anskaffningsvärde mark

99 000

99 000

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

517 880

517 880

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

4 946 447

4 946 447

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-2 732 018

-2 612 231

Årets avskrivningar byggnader

-88 919

-119 787

Ingående avskrivningar markanläggningar

-155 364

-129 470

Årets avskrivningar markanläggningar

-25 894

-25 894

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 002 196

-2 887 382

Utgående redovisat värde

1 944 251

2 059 065

Redovisade värden byggnader

1 508 629

1 597 549

Redovisade värden mark

99 000

99 000

Redovisade värden markanläggningar

336 622

362 516

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1973	20 600 000	5 400 000	26 000 000	26 000 000
Lokaler		240 000	317 000	557 000	557 000
		20 840 000	5 717 000	26 557 000	26 557 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

3 666 000

3 666 000

varav i eget förvar

-3 666 000

-1 333 000

Summa ställda säkerheter

0

2 333 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

6 299

486

6 299

486

B

2023-12-31 2022-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	7 284	6 776
Upplupna ränteintäkter	0	2 347
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 925	23 748
	<u>31 209</u>	<u>32 871</u>

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	1 600 000
			<u>0</u>	<u>1 600 000</u>

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne	1 264 592	1 247 921
	<u>1 264 592</u>	<u>1 247 921</u>

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	192 284	214 065
Avsättning	0	31 896
Uttag	-30 964	-53 677
	<u>161 321</u>	<u>192 284</u>

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	1 763	3 258
	<u>1 763</u>	<u>3 258</u>

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	3 356	3 106
Arbetsgivaravgifter	685	634
Övriga kortfristiga skulder	3 245	6 165
	<u>7 286</u>	<u>9 905</u>

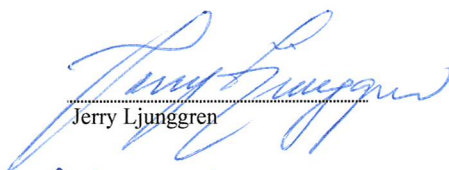


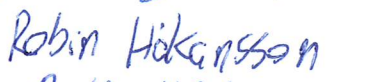
2023-12-31

2022-12-31

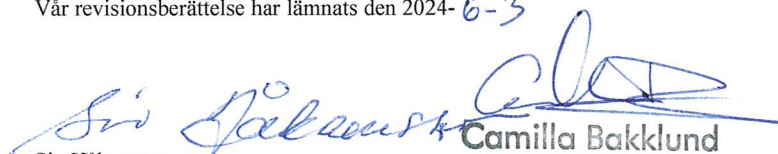
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	109 550	0
Upplupen revision	10 500	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	196 411	188 659
	<u>316 461</u>	<u>199 159</u>

Sjöbo den 2024- 04-29


Birgitta Nilsson
Jerry Ljunggren
Marita Lundin
Nils Tykesson
Robin Håkansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024- 6-3


Camilla BakklundSiv Håkansson
Revisor vald av föreningsstämmanBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gåsen i Sjöbo, org.nr. 748000-2596

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gåsen i Sjöbo för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gåsen i Sjöbo för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

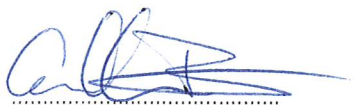
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sjöbo den 316-2024



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Siv Håkansson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.